PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Montréal

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

Table des matières

1 Le marché résidentiel repose sur de solides fondations

2 Où se dirige le marché de la revente ?

3 S'éloigner pour devenir propriétaire

3 Marché de l'existant

5 Marché du neuf

7 Marché locatif

8 Résumé des prévisions

Le marché résidentiel repose sur de solides fondations

L'année 2007 a été marquée par un contexte très favorable, ce qui permet au marché résidentiel de tirer particulièrement bien son épingle du jeu, et tout porte à croire qu'en 2008 celui-ci continuera de reposer sur de solides fondations.

Au chapitre de l'emploi, la croissance a dépassé nos attentes du printemps dernier. Dans la région métropolitaine de Montréal, le nombre des emplois progressera de 2,5 % cette année, alors que nous nous attendions à une croissance de 1,5 %, il y a six mois. Le secteur manufacturier est toujours malmené par la force de notre dollar, qui a récemment atteint de nouveaux sommets, et il doit composer avec la mondialisation de l'économie, ce qui signifie que les entreprises doivent réaliser des gains de productivité pour demeurer compétitives. Le recul du secteur manufacturier ne déteint pas pour autant sur le reste de l'économie, puisque les secteurs du commerce, des services, de la finance, des transports et communications et de la construction profitent d'une bonne création d'emplois qui permet au marché du travail montréalais de continuer à s'améliorer. Pour sa part, le taux de chômage est en baisse et, cette année, il atteindra son niveau le plus bas depuis vingt ans, soit 7 %.

Depuis le début de l'année, près de 51 000 emplois ont été créés dans la région métropolitaine de Montréal, surtout à temps plein, et c'est le groupe des 25 ans et plus qui en profite. Pour la période de janvier à septembre, les emplois à temps plein se sont accrus de 3,2 %, alors que ceux à temps partiel ont enregistré une croissance nettement plus modeste (+0,8 %). Le niveau d'emploi a progressé de 3,6 % chez les personnes de 25 ans et plus, mais il a reculé de 2,3 % chez les jeunes de moins de 25 ans.

En 2008, la croissance de l'emploi sera un peu plus calme (1,5 %), et le taux de chômage montera quelque peu à 7,3 %. D'une part, le ralentissement de la construction résidentielle attendu pour 2008 contribuera à limiter la progression des emplois à Montréal. D'autre part,

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

le secteur manufacturier continuera de traîner de la patte, et il se pourrait qu'il souffre encore plus selon l'évolution de la situation chez nos voisins du sud. En raison de l'effondrement du marché des prêts hypothécaires à risque élevé, les établissements de crédit américains pourraient être moins disposés à consentir des prêts aux ménages, ce qui pourrait ralentir la consommation des Américains, et par ricochet, nuire à nos exportations.

On s'attend à ce que les taux hypothécaires restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Les facteurs démographiques continueront de soutenir la demande de logements malgré un recul de la migration nette cette année. Cette situation ne durera pas puisque l'on s'attend à une remontée dès l'année prochaine. Le solde migratoire sera donc de 13 600 personnes cette année, ce qui représente un recul de 7 %, et il progressera de 5 % en 2008 pour atteindre le chiffre de 14 300. Bien que la migration internationale constitue toujours la principale source de migration dans la RMR de Montréal, il n'en demeure pas moins que les mouvements vers l'ouest du pays s'atténueront par suite du ralentissement de la croissance économique dans cette région, ce qui permettra au solde migratoire de recommencer à s'améliorer dès 2008.

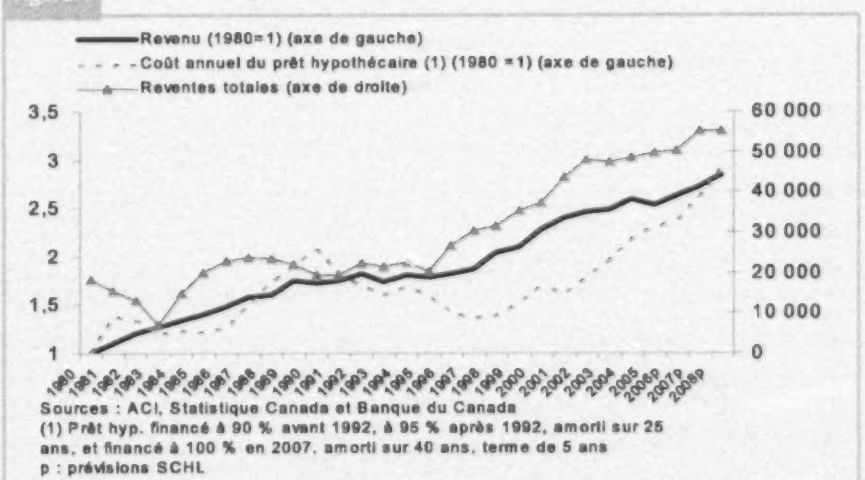
Soulignons que le regain des naissances qu'a connu la région métropolitaine de Montréal en 2006 (+7,7 %) pourrait contribuer au dynamisme du marché, puisque l'arrivée d'un enfant, outre les dépenses supplémentaires qu'elle occasionne, peut être synonyme de nouveaux besoins en matière d'habitation ou encore, comme le faisait ressortir une étude de la SCHL réalisée auprès des 25-34 ans en 1998, provoquer la décision d'accéder à la propriété.

Bien qu'elle ne soit plus aussi forte qu'au début des années 2000, la confiance des consommateurs est demeurée au rendez-vous toute l'année et elle s'est accrue par rapport à 2006. Selon les données du Conference Board du Canada, au troisième trimestre, toujours plus de la moitié (53 %) des consommateurs québécois estimaient que le moment était propice pour faire un achat important, tel qu'une maison. À cela s'ajoutent des conditions de financement maintenant plus flexibles pour les consommateurs, et celles-ci sont demeurées attrayantes même si les taux hypothécaires ont remonté au cours du premier semestre de l'année. D'un point de vue historique, les taux hypothécaires demeurent largement inférieurs aux sommets atteints au début des années 80.

Où se dirige le marché de la revente ?

En plus des taux hypothécaires, le revenu des ménages est un facteur ayant une incidence très importante sur la demande d'habitations. Depuis le milieu des années 1990, le revenu moyen des familles économiques[1] vivant dans la région métropolitaine de Montréal a passablement augmenté, voire même plus rapidement que le coût annuel d'un prêt hypothécaire. Cette situation a contribué à stimuler le marché de la revente qui n'a pas tardé à suivre une tendance haussière.

Figure 1



Sources : ACI, Statistique Canada et Banque du Canada
(1) Prêt hyp. financé à 90 % avant 1992, à 95 % après 1992, amorti sur 25 ans, et financé à 100 % en 2007, amorti sur 40 ans, terme de 5 ans
p : prévisions SCHL

[1] La famille économique correspond à la famille immédiate et se compose, en général, d'un époux et d'une épouse (un couple marié) ou d'un couple vivant en union libre avec ou sans enfants, ou de l'un ou l'autre des parents avec un ou plusieurs enfants.

La figure 1 montre clairement que, depuis quelques années, l'augmentation du revenu est supérieure à celle des coûts, mais que l'écart se rétrécit. Cela peut indiquer que le marché de la revente est près d'un point de retournement, qui pourrait être atteint vers 2009-2010, selon l'évolution des taux hypothécaires et d'autres variables économiques influentes sur marché immobilier. De plus, il est possible qu'il y ait un effet de devancement de la demande, ce qui signifie que nous serions en train d'empiéter sur la demande potentielle à court terme. Soulignons qu'il est maintenant envisageable d'acquérir une propriété sans mise de fonds, ce qui permet aux jeunes ménages d'acheter plus rapidement et, donc, à un meilleur prix, puisque la tendance à la hausse des prix se poursuivra. Une enquête effectuée en 2002 par la SCHL, auprès des acheteurs de maisons dans la RMR de Montréal, a révélé que 32 % d'entre eux avaient mis moins de trois ans pour accumuler leur mise de fonds, 13 %, entre trois et cinq ans, et 30 %, plus de cinq ans.

S'éloigner pour devenir propriétaire

Le revenu annuel moyen des jeunes familles économiques composées de deux personnes ou plus a connu une bonne progression au cours des dix dernières années et il s'élevait à 65 700 $ en 2005. Même si les jeunes familles tirent bien leur épingle du jeu financièrement, il n'en demeure pas moins qu'elles disposent d'un budget relativement limité lorsque vient le temps d'acquérir une propriété dans la RMR de Montréal. Elles ne peuvent pas se permettre trop d'excès et elles n'ont d'autre choix que de s'éloigner pour pouvoir accéder à la propriété.

Prenons le cas d'une jeune famille dont le revenu annuel est de 66 000 $[2], qui a peu de dettes[3] et qui peut verser une mise de fonds de 10 000 $. Cette famille peut payer 206 000 $[4] au maximum, si le taux hypothécaire négocié est de 6 % et si le prêt hypothécaire est amorti sur 25 ans. Si la famille cherche une maison unifamiliale, c'est sur la Rive-Nord qu'elle a le plus de chance de trouver ce qui lui convient car, dans la plupart des secteurs, le prix de vente moyen des propriétés existantes est inférieur au prix maximal qu'elle peut payer. Si la famille opte pour une copropriété, le choix est beaucoup plus varié. La famille peut chercher dans tous les secteurs de la RMR, à l'exception de quelques-uns sur l'île de Montréal.

Selon une étude portant sur les profils migratoires des MRC, publiée récemment par l'Institut de la statistique du Québec, il ressort que Montréal a perdu 20 000 personnes par an entre 2001et 2006 au profit d'autres MRC, alors qu'en moyenne elle perdait annuellement 3 500 personnes au cours des cinq années précédentes. L'étalement urbain s'est donc intensifié. Tandis que le flux migratoire vers les deuxièmes couronnes est demeuré plutôt stable au cours des dernières années, des municipalités encore plus éloignées, qui forment la troisième couronne, ont gagné du terrain et sont devenues le lieu de prédilection des jeunes familles.

En 2008 et au cours des années à venir, il faut s'attendre à ce que l'étalement urbain se poursuive. Cela signifie donc que la construction d'habitations destinées à des propriétaires-occupants et les reventes de maison unifamiliales demeureront plus fortes en banlieue, surtout sur la Rive-Nord.

MARCHÉ DE L'EXISTANT

Vers un nouveau sommet

L'année 2007 marquera un nouveau sommet, puisque le nombre des transactions qui seront enregistrées sur le réseau MLS® de la Chambre immobilière du Grand Montréal atteindra un niveau inégalé jusqu'à présent. Même si le rythme de croissance des reventes continuera de ralentir au quatrième trimestre, l'année 2007 se terminera par une forte avance par rapport à 2006 à ce chapitre. Au total, 42 800 ventes de propriétés existantes seront conclues en 2007 contre 38 792 en 2006, ce qui représentera une hausse de 10 %. En 2008, comme le marché continuera de reposer sur de solides fondations, il sera tout aussi actif qu'en 2007.

Mis à part le contexte global, qui est favorable, la vigueur du marché surprend et soulève plusieurs questions. Quelques pistes ont été analysées afin de mieux cerner les raisons d'une telle activité sur le marché. On peut penser que la durée de possession des propriétés est plus courte ou qu'il se fait davantage de spéculation sur le marché, ce qui se traduirait par une activité accrue sur le marché. Or, tel n'est pas le cas. La durée de possession des propriétés unifamiliales et des plex tend à être

[2] Revenu moyen d'une famille économique de deux personnes ou plus âgées de 25 à 34 ans en 2005 (source : Statistique Canada)
[3] Paiements mensuels relatifs aux dettes s'élevant à 600 $
[4] Dépenses mensuelles de 225 $ pour l'impôt foncier et de 120 $ pour les frais de chauffage

plus longue depuis que la hausse des prix s'est calmée et que les délais de vente se sont allongés. Quant à l'hypothèse d'un marché plus spéculatif, elle est écartée. En fait, le pourcentage des ventes et reventes rapides de propriétés unifamiliales et de plex, c'est-à-dire dans un délai d'un an, demeure très faible (moins de 5 %).

Les conditions de financement plus flexibles n'ont pas nui au marché. Elles ont en quelque sorte aidé à atténuer la hausse des taux hypothécaires en début d'année et la majoration des prix. Compte tenu du prix de revente moyen sur le marché, la mensualité se rapportant à un prêt hypothécaire de cinq ans, financé à 100 % et amorti sur 40 ans, était un peu moins élevée au premier et au deuxième trimestres de 2007 qu'au quatrième trimestre de 2006.

Finalement, signalons que, selon un sondage effectué pour le compte de la CIGM au printemps 2007, le nombre des consommateurs ayant l'intention d'utiliser les services d'un agent immobilier pour la vente ou l'achat d'une propriété était en hausse de 12 %, ce qui contribuerait aussi à expliquer la vigueur apparente du marché de la revente tel qu'enregistré sur le réseau MLS®.

Les habitations abordables continueront d'avoir la cote

Les habitations abordables continueront d'avoir la cote cette année et l'année prochaine, parce que les maisons sont de plus en plus dispendieuses et qu'il y a de plus en plus de jeunes ménages, de familles monoparentales et de ménages non familiaux composés d'une personne seule qui accèdent à la propriété et que leurs moyens financiers sont limités. L'engouement pour les copropriétés ne diminuera donc pas, et il en sera de même pour les maisons unifamiliales situées dans les secteurs plus abordables, soit en banlieue. Cette année, le segment des copropriétés enregistrera la plus forte croissance, et il sera le seul à connaître une progression en 2008. Les reventes augmenteront donc de 17 % cette année et de 3 % l'année prochaine et elles franchiront le cap des 10 000 transactions (11 300 en 2007 et 11 600 en 2008). Les maisons unifamiliales ne seront pas en reste, puisque 26 400 reventes seront enregistrées en 2007 (+9 %) et autant en 2008. La maison unifamiliale demeurera le type d'habitation le plus échangé dans la RMR de Montréal, et l'attrait de la banlieue ne se démentira pas.

Après quatre années consécutives de baisse, les reventes de plex s'accroîtront de 7 % cette année, mais elles redescendront dès 2008 (-6 %), entre autres parce que le taux d'inoccupation augmentera, ce qui rendra ce type d'habitation un peu moins attrayant. Il y aura 5 100 et 4 800 plex qui changeront de mains en 2007 et en 2008, respectivement.

Pour la première fois en quatre ans, les inscriptions se font plus rares

La progression des ventes a été telle qu'elle a épuisé l'offre de propriétés à vendre sur le marché, ce qui ne s'était pas vu depuis quatre ans. Au troisième trimestre de 2007, les inscriptions étaient en baisse dans tous les segments de marché, mais davantage dans le segment des maisons unifamiliales (-12 %) que dans ceux des copropriétés (-5 %) et des plex (-4 %). Puisque l'année 2008 sera très dynamique au chapitre des ventes, il ne faut pas s'attendre à ce que le marché montréalais refasse le plein de pancartes « à vendre ». En 2007, on a enregistré en moyenne 20 200 inscriptions courantes par mois sur le réseau MLS® de la CIGM pour le territoire de la RMR de Montréal, et cette moyenne se maintiendra en 2008.

Hausses de prix soutenues et marché encore à l'avantage des vendeurs

En raison de la baisse des inscriptions, la pression à la hausse sur les prix a été plus importante que prévu au

Prévisions - marché de la revente
RMR de Montréal

	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Ventes MLS®					
Unifamilial	24 317	26 400	9%	26 400	0%
Copropriété	9 688	11 300	17%	11 600	3%
Plex	4 787	5 100	7%	4 800	-6%
Prix moyen MLS®					
Unifamilial	236 522 $	251 000 $	6%	266 000 $	6%
Copropriété	201 571 $	212 000 $	5%	222 000 $	5%
Plex	310 869 $	330 000 $	6%	346 000 $	5%

Sources : SCHL et CIGM
p : prévisions SCHL

printemps dernier, mais elle est toutefois plus contenue que dans le passé. Signalons également qu'en 2007, la majoration des prix a été alimentée par un déplacement de la demande vers des gammes de prix supérieures, ce qui a contribué à la montée du prix de revente moyen sur le marché et à l'accélération de la progression des prix par rapport à 2006.

Étant donné que, de façon générale, le marché est demeuré serré, les vendeurs ont continué d'être avantagés pendant toute l'année 2007, et il en sera de même en 2008. Le marché des copropriétés n'aura pas pu conserver l'équilibre qu'il avait atteint en 2006 puisque, au deuxième trimestre de 2007, ce segment de marché redevenait favorable aux vendeurs.

En résumé, cette année, la majoration des prix dépassera l'inflation, et elle sera de 6 % pour les maisons unifamiliales et les plex et de 5 % pour les copropriétés. En 2008, la hausse des prix sera équivalente à celle de 2007 pour les maisons unifamiliales et les copropriétés et elle atteindra 5 % dans le cas des plex.

MARCHÉ DU NEUF

2007 et 2008 : deux années fort occupées

On peut dire que les statistiques relatives aux mises en chantier sont venues déjouer nos prévisions. Alors que l'on tablait sur une baisse des mises en chantier l'an dernier, les statistiques ont démenti cette tendance, puisqu'une forte croissance de la construction résidentielle a été enregistrée tout au long de l'année.

Bref, la croissance de l'emploi, qui a dépassé nos attentes, et les conditions de financement qui sont demeurées attrayantes ont alimenté la demande de logements, ce qui a permis d'abaisser l'offre sur le marché du neuf et, donc, favorisé la construction d'habitations. Grâce à un regain de la demande d'habitations neuves depuis le début de 2007, le nombre de mois nécessaires pour écouler les logements neufs inoccupés et en construction, soit la durée de l'offre, a passablement diminué. De plus, l'offre s'est raréfiée sur le marché de la revente, et la hausse du prix des propriétés existantes a été deux fois plus soutenue (+6 %) que sur le marché du neuf (+3 %). Par conséquent, l'écart s'est affaibli entre le prix des maisons neuves et celui des maisons existantes. Cet écart, qui atteignait près de 55 000 $ (+23 %) à la fin de 2006, a diminué à près de 48 000 $ (+19 %) pour la période de janvier à septembre 2007, incitant ainsi des acheteurs à opter pour une maison neuve.

Cette année, le nombre des mises en chantier s'élèvera à 25 000, ce qui correspond à une hausse de 10 % par rapport à 2006. Bien que, pour la période de janvier à septembre, les mises en chantier aient augmenté de 17 % par rapport à l'année dernière en raison d'un mois de septembre exceptionnellement dynamique, la fin de l'année devait être plus calme, surtout que l'activité avait été forte à la fin de 2006. Pour sa part, l'année 2008 sera un peu plus calme, notamment parce que la création d'emplois sera plus timide, ce qui freinera quelque peu la formation de ménages dans la RMR, et parce qu'il y aura davantage de logements inoccupés. Au total, 23 500 logements seront mis en chantier, ce qui représentera un recul de 6 % par rapport à 2007. En 2008, la correction se fera surtout du côté des logements locatifs, alors que les autres segments de marché demeureront vigoureux, bien qu'en légère baisse. La remontée du taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels et des résidences pour personnes âgées en 2007 limitera l'activité dans ce segment de marché en 2008.

Les habitations abordables occupent une place de plus en plus importante

Si l'écart de prix entre les maisons neuves et existantes a diminué, c'est entre autres parce que les maisons abordables occupent une part plus importante du marché des habitations en propriété absolue, ce qui freine la hausse globale du prix moyen des maisons neuves. En 2006, la part occupée par les maisons abordables atteignait presque 16 %, et cette proportion frisera les 20 % cette année. Comme l'écart de prix par rapport à la maison individuelle est parmi les plus élevés depuis 1989, soit un peu moins de 95 000 $ pour la période de janvier à septembre 2007, il n'est pas surprenant de constater que les maisons jumelées gagnent du terrain. Les habitations neuves plus abordables suscitent donc beaucoup d'intérêt. En 2007, il y aura 1 900 mises en chantier de maisons jumelées et en rangée, ce qui représentera une progression de

33 % par rapport à l'année dernière et, en 2008, la construction sera aussi vigoureuse que cette année. Même si elles connaîtront des résultats moins flamboyants, les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront cette année, mais elles ralentiront dès 2008. Au total, 8 100 et 7 700 maisons individuelles s'ajouteront donc au parc immobilier de la RMR de Montréal, en 2007 et en 2008, ce qui correspondra à une croissance de 4 % des activités de construction cette année et à une baisse de 5 % en 2008.

En 2007, le relèvement du prix des maisons individuelles neuves sera moins rapide qu'en 2006, car la modification de la part de la demande pour des propriétés plus dispendieuses ne sera pas aussi marquée que l'année dernière. Le prix des maisons individuelles augmentera donc au même rythme que celui des maisons jumelées, soit de 3 %. En 2007, le prix des maisons individuelles atteindra 309 300 $, et celui des maisons jumelées, 211 400 $. Puisque la croissance des prix se poursuivra en 2008 au même rythme qu'en 2007, le prix moyen des maisons individuelles et jumelées s'établira à 318 600 $ et à 217 700 $, respectivement.

La construction de copropriétés progresse

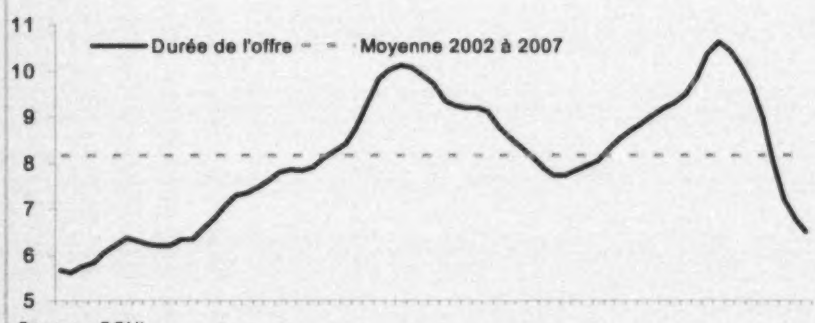
Après deux années consécutives de baisse, les mises en chantier de copropriétés s'accroîtront de 6 % cette année et elles atteindront le chiffre 8 500. En 2008, on prévoit 8 300 mises en chantier, ce qui constitue un mince repli de 2 % par rapport à 2007.

Tout au long de l'année 2007, la durée de l'offre a considérablement diminué et, au mois de septembre, rien n'indiquait que des secteurs étaient problématiques. Mentionnons que, même si le centre-ville demeure l'un des secteurs les plus actifs, la situation s'est largement replacée par rapport à ce qu'elle était à la fin de 2006. Grâce à une reprise de la demande et à une baisse des mises en chantier, les unités inoccupées et 50 % des unités en construction mettaient 9 mois à s'écouler en septembre dernier comparativement à 25 mois au début de 2007.

Depuis le début de l'année, des secteurs relativement abordables, tels les arrondissements Saint-Léonard, Rivières-des-Prairies/ Pointe-aux-Trembles et Plateau Mont-Royal sont parmi les plus actifs, et ils connaissent une forte croissance des mises en chantier par rapport à 2006. Certains secteurs de banlieue sont également très dynamiques, entre autres ceux de Brossard, Terrebonne, Repentigny et Saint-Jérôme.

Outre leur prix abordable, les copropriétés répondent certes à des besoins, mais leur expansion peut aussi s'inscrire dans le cadre d'une planification urbaine axée sur la densification autour des pôles de transport en commun, afin d'optimiser les infrastructures. Avec l'ouverture de gares, le visage de la banlieue est appelé à se redéfinir. La copropriété rivalise de plus en plus avec la propriété absolue, mais elle fait aussi des gains en banlieue. Il y a dix ans, environ une mise en chantier sur quatre se rapportait à une copropriété et, maintenant, c'est près d'une sur trois. En 1999, 29 % des copropriétés mises en chantier étaient situées en banlieue, et cette proportion s'est accrue progressivement pour s'établir à 48 % en 2007. On remarque aussi que le marché des copropriétés s'est développé plus vite dans les bassins desservis par le train de banlieue. Au cours des prochaines années, le train de banlieue pourrait donc façonner davantage l'aménagement des futurs quartiers résidentiels en favorisant la construction de copropriétés. Comme l'ont fait Saint-Hilaire et

Figure 2



Source : SCHL
Nombre de mois nécessaires pour écouler les unités inoccupées et 50 % des unités en construction

Sainte-Thérèse, de plus en plus de municipalités pourraient s'inspirer de l'approche américaine TOD (Transit Oriented Development), qui consiste à privilégier l'aménagement intégré de haute densité et à regrouper des habitations et des commerces autour d'une infrastructure de transport, tel le train, de manière à inciter les gens à utiliser d'autres modes de transport que la voiture.

Après une forte hausse en 2007, la construction de logements locatifs se calmera en 2008

Tout indique que l'année 2007 se terminera par une croissance de 17 % de la construction de logements locatifs par rapport à 2006, ce qui représentera un total de 6 500 mises en chantier. Même si le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels et des résidences pour personnes âgées a augmenté en 2006, le marché continue de faire le plein d'unités locatives. Le segment des résidences pour personnes âgées demeure très dynamique. En effet, en septembre 2007, le nombre des mises en chantier, soit 2 702, était déjà supérieur de 13 % au total annuel de 2006 (2 401 mises en chantier). Grâce aux divers programmes gouvernementaux, la production de logements coopératifs, sociaux ou abordables continue, mais la cadence est plus lente que l'année dernière.

La demande de logements locatifs ne sera pas suffisamment forte pour faire contrepoids aux nouveaux logements qui se sont ajoutés au cours de la dernière année sur le marché et à ceux que les ménages ayant accédé à la propriété ont libérés. Conséquemment, le nombre de logements inoccupés continuera de s'accroître, ce qui devrait normalement freiner la construction d'unités locatives en 2008. Au total, les fondations de 5 600 logements seront coulées l'année prochaine, soit 14 % de moins qu'en 2007.

MARCHÉ LOCATIF

La hausse du taux d'inoccupation se poursuivra

En dépit du fait que la migration internationale alimentera quelque peu la demande de logements locatifs, celle-ci s'affaiblira en raison du mouvement d'accession à la propriété et d'un marché du travail qui est plus difficile cette année qu'en 2006 pour les jeunes. En 2008, essentiellement les mêmes facteurs ayant une incidence sur la demande d'unités locatives continueront d'interagir de la même manière.

Pour sa part, l'offre de logements locatifs sera plus abondante, surtout dans les résidences pour personnes âgées. C'est pourquoi ce segment de marché devrait être un peu plus touché, surtout en 2008. Rappelons que le taux d'inoccupation est passé de 4,0 % à 4,7 %, en octobre 2006. De plus, le taux d'inoccupation était plus élevé et avait davantage augmenté là où l'arrivée de nouvelles unités avait été plus importante, soit dans le secteur est de l'île de Montréal et à Laval. En octobre 2006, le taux d'inoccupation a atteint 10,3 % et 7,3 %, respectivement, dans ces secteurs, ce qui représente une hausse de 2,4 points de pourcentage par rapport à 2005. C'est d'ailleurs dans ces mêmes secteurs que davantage d'unités se sont ajoutées à notre enquête de 2007 et qu'il y a actuellement le plus d'unités en construction. Toutefois, il est probable que certains joueurs dans ce segment de marché seront capables de supporter, du moins temporairement, un taux d'inoccupation plus élevé que dans l'ensemble du marché. Le taux d'inoccupation total dans la région de Montréal atteindra donc 3,2 % en 2007, soit 0,5 point de pourcentage de plus qu'en 2006, et 3,7 % en 2008.

Resumé des prévisions RMR de Montréal Automne 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente*							
Ventes S.I.A.®/ MLS®	37 912	38 654	38 792	42 800	10,3	42 800	0,0
Inscriptions en vigueur S.I.A.®/ MLS®	15 774	19 876	21 918	22 200	1,3	22 200	0,0
Prix moyens S.I.A.®/ MLS® ($)	209 631	223 184	236 968	250 000	5,5	263 000	5,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	10 578	8 544	7 793	8 100	3,9	7 700	-4,9
Logements collectifs	18 095	16 773	15 020	16 900	12,5	15 800	-6,5
Jumelés	1 208	970	758	s.o.		s.o.	
Maisons en rangée	757	793	665	s.o.		s.o.	
Appartements	16 130	15 010	13 597	s.o.		s.o.	
Tous types de logement confondus	28 673	25 317	22 813	25 000	9,6	23 500	-6,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	251 365	276 017	300 314	309 300	3,0	318 600	3,0
Jumelés	190 479	200 418	204 176	211 000	3,3	217 700	3,2
Prix médian ($)							
Logements individuels	220 000	248 000	270 000	s.o.		s.o.	
Jumelés	175 000	190 000	195 000	s.o.		s.o.	
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	6,4	5,0	4,2	-		-	
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,5	2,0	2,7	3,2	0,5	3,7	0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	594	616	636	650	2	660	2
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	539	562	574	s.o.		s.o.	
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	1 804 600	1 823 500	1 856 800	1 903 220	s.o.	1 931 768	s.o.
Croissance de l'emploi (%)	0,9	1,0	1,8	2,5	s.o.	1,5	s.o.
Taux de chômage (%)	8,7	8,7	8,4	7,0	-	7,3	-
Migration nette	18 315	13 924	14 735	13 700	-7,0	14 300	4,4

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), CIGM
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

* Inclut les maisons unifamiliales, copropriétés et plex

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64293_2007_B02